

商品房预售许可证核准办理指南

一、法律依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《城市房地产开发经营管理条例》(国务院)
- 3、《城市商品房预售管理办法(修正)》(建设部)

二、满足条件

对房地产开发企业申请预售商品房的证件资料及工程进度进行审查,符合以下条件的发给预售许可证。

- (一) 已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;
- (二) 持有建设工程规划许可证和施工许可证;
- (三) 按提供预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期。
- (四) 商品房预售许可申请表;
- (五) 开发企业的《营业执照》和资质证书;
- (六) 土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证;
- (七) 投入开发建设的资金占工程建设总投资的比例符合规定条件的证明;
- (八) 工程施工合同及关于施工进度的说明;
- (九) 商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容,并应当附预售商品房分层平面图。
- (十) 地方政府规定的其他条件

三、审批部门

- 1、省、自治区建设行政主管部门归口管理本行政区域内城市商品房预售管理;
- 2、市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门(以下简称房地产管理部门)负责本行政区域内城市商品房预售管理。

四、受理与办理程序

(一) 受理 开发企业提交材料,材料齐全的,房地产管理部门应当当场出具受理通知书;材料不齐的,应当当场或者 5 日内一次性书面告知需要补充的材料。

(二) 审核 房地产管理部门对开发企业提供的有关材料是否符合法定条件进行审核。开发企业对所提交材料实质内容的真实性负责。

(三) 许可 经审查,开发企业的申请符合法定条件的,房地产管理部门应当在受理之日起 10 日内,依法作出准予预售的行政许可书面决定,发送开发企业,并自作出决定之日

起 10 日内向开发企业颁发、送达《商品房预售许可证》。

经审查，开发企业的申请不符合法定条件的，房地产管理部门应当在受理之日起 10 日内，依法作出不予许可的书面决定。书面决定应当说明理由，告知开发企业享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利，并送达开发企业。

商品房预售许可决定书、不予商品房预售许可决定书应当加盖房地产管理部门的行政许可专用印章，《商品房预售许可证》应当加盖房地产管理部门的印章。

（四）公示

房地产管理部门作出的准予商品房预售许可的决定，应当予以公开，公众有权查阅。

五、费用

不收费。

www.law110.com.cn